

# Exposé

## Wohnung in Verl

### Neubaukomfort in bester Lage der Westallee



Objekt-Nr. OM-426805

#### Wohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:  
TB Immobilien GmbH

33415 Verl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,31 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.480 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> und einer durchdachten, modernen Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Das Gebäude wird in energieeffizienter Bauweise errichtet und entspricht einem sehr hohen energetischen Standard. Der Energieausweis befindet sich noch in Erstellung und wird zur Besichtigung vorliegen.

Ein besonderes Highlight ist das integrierte Mieterstrommodell: Die Bewohner beziehen den Strom direkt aus der hauseigenen Energieerzeugung. Dadurch profitieren Sie von dauerhaft günstigen Stromkonditionen – in der Regel unterhalb der örtlichen Grundversorgungstarife – sowie von einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Energieversorgung.

Für Ihren PKW stehen zwei Parkmöglichkeiten zur Verfügung:

- Außenstellplatz: 35,00 € monatlich
- Tiefgaragenstellplatz: 70,00 € monatlich

So können Sie flexibel das für Sie passende Modell wählen.

Eine zeitgemäße Haustechnik und ein Aufzug, sowie barrierearme Zugänge runden das Angebot ab.

Das Projekt zeichnet sich durch eine moderne Architektur und ein durchdachtes Wohnkonzept aus. Dadurch wurde Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen - von Singles und Paaren bis hin zu Familien finden hier ihre Traumwohnung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Westallee, welche als ruhige und familienfreundliche Wohnlage der Stadt Verl gilt. Die Umgebung ist geprägt von vielen Grünflächen und einer guten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Ärzte sind sich in unmittelbarer Umgebung und bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar. Ebenso ist die Anbindung an die umliegenden Städte Gütersloh, Bielefeld und Paderborn sehr gut.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnraum KI generiert

# Exposé - Galerie

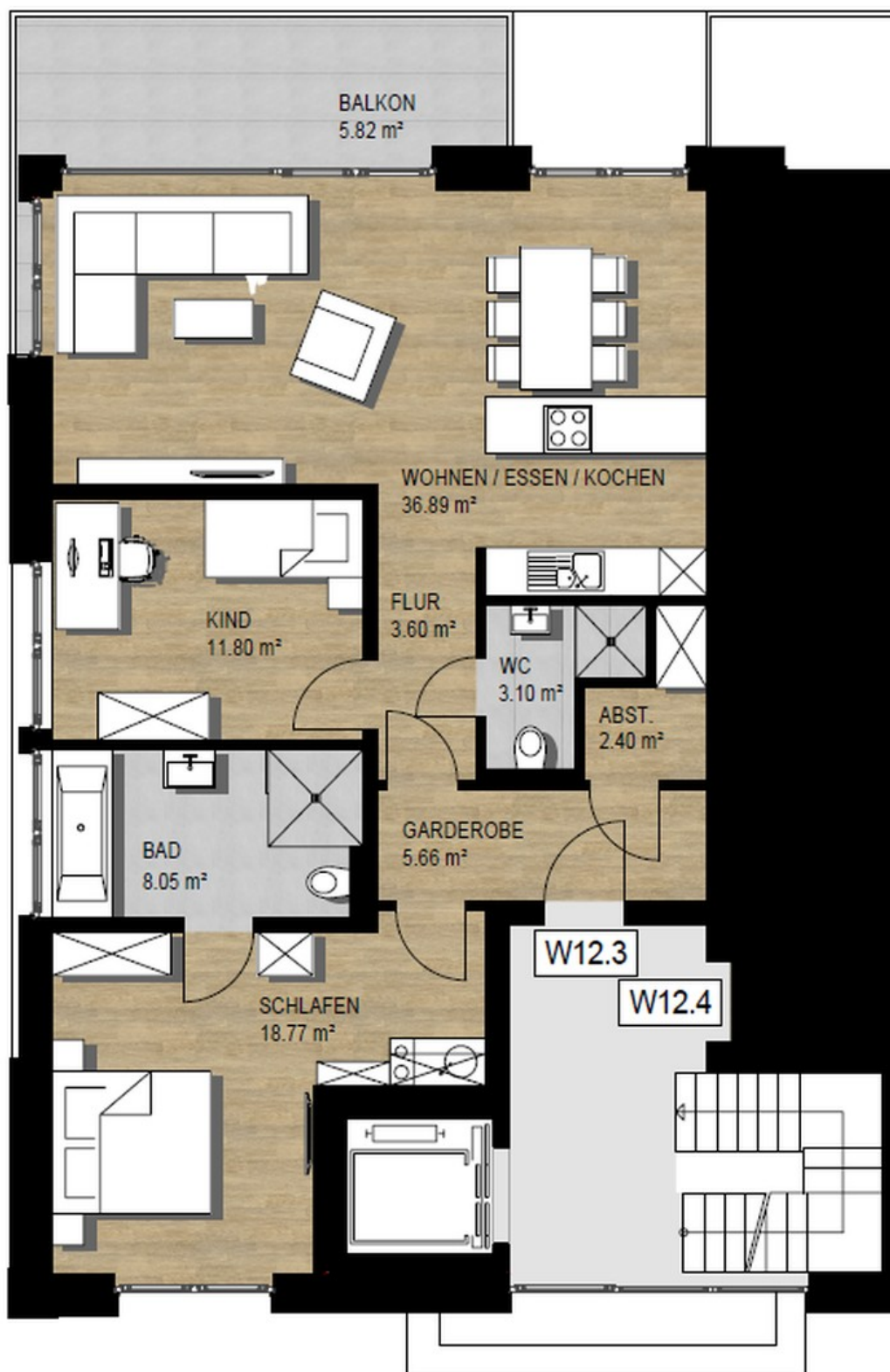


Wohnraum (aktueller Baustand)



Raum 1 (aktueller Baustand)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss